MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum iz-17 t'Ottubru, 2017

Rikors Numru 1147/2012 SM

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru
Kawtelatorju numru 1616/11
fl-ismijiet:

Madliena Village Limited

vs.

Paul Caruana u MAC Properties Limited

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors tas-socjeta` AWB Limited datat it-30 t'Awwissu, 2012, li permezz tieghu sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi taghmel referenza ghall-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fuq indikat li kien segwit b'kawza fl-ismijiet fuq ukoll premessi Rikors Numru 1145/2011, (ara foll 4);

1.2. Illi fl-istess procedura s-socjeta` sekwestranti qed tallega li hi proprjetarja ta' *"penthouse"* 709, *Madliena Village*, il-Madliena;

1.3. Illi l-proprjeta` *de quo* qeghda tigi mikrija lill-Ambaxxata indikata fl-istess rikors promotur, (ara foll 1), mis-sekwestrat hawn intimat Paul Caruana skont ftehim datat it-13 t'Ottubru, 2010, (ara foll 8);

1.4. Illi konsegwentement is-socjeta` sekwestranti qed tallega li ghandha dritt li tippercepixxi l-kirja relattiva;

1.5. Illi s-socjeta` sekwestranti inkludiet lill-Ambaxxata *de quo* bhala sekwestratarja biex il-pagament tal-kirja tigi minnha depozitata fir-registru tal-qorti, biex l-istess ma tinghatax lill-intimat Paul Caruana *stante* li qed tallega li hi l-proprjetarja tal-*"penthouse" de quo*;

1.6. Illi l-lokazzjoni in kwistjoni tinkludi garaxx adjacenti li wkoll qed jigi mikri mill-istess Ambaxxata;

1.7. Illi s-socjeta` sekwestranti mhix qed tallega li hi proprjetarja ta' l-imsemmi garaxx;

1.8. Illi skont il-kuntratt datat 1 ta' Lulju, 2005, *in atti* tan-Nutar Dottor Pierre Attard is-socjeta` hawn rikorrenti kienet xtrat l-imsemmi garaxx, (ara foll 21), u ghalhekk ghandha dritt tippercepixxi l-hlas tal-kera ghall-istess bhala proprjetarju tal-istess;

1.9. Illi l-kirja in dizamina ghalhekk m'ghandiex tkun suggetta ghall-effetti tal-mandat fuq riferit;

1.10. Illi di piu`, is-socjeta` sekwestranti qed tallega biss li hi proprjetarja tal-*“penthouse” de quo* u mhux tal-garaxx adjacenti;

1.11. Illi skont il-kuntratt fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt tlieta, (1.3.), aktar qabel u foll 8), il-*“penthouse” de quo* u l-garaxx in kwistjoni gew mikrija flimkien b’kirja wahda ta’ €2,000.00 fix-xahar, (ara foll 8);

1.12. Illi l-kirja ghall-garaxx giet ikkalkulata li hi ekwivalenti ghal circa €800.00 mensili, (ara foll 1);

1.13. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti aderiet din il-qorti biex il-partijiet ikkoncernati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m’ghandiex:

1.13.1. Tirrevoka parzjalment l-effetti tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju fuq riferit ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-kirja tal-garaxx fuq indikat biex l-Ambaxxata fuq riferita tkun libera li thallas il-kera *de quo* lil:

1.13.1.i. Paul Caruana ghan-nom tas-socjeta` hawn rikorrenti, jew

1.13.1.ii. Direttament lis-socjeta` hawn rikorrenti;

1.13.2. Tawtorizza lis-socjeta` hawn rikorrenti biex tizbanka l-arretrati ta’ kera in konnessjoni mal-garaxx in dizamina li gia` gew depozitati mill-istess Ambaxxata fir-registru ta’ din il-qorti mid-data tas-sekwestru;

1.13.3. U dan, taht kull provediment li din il-qorti jidhrilha xieraq u opportun;

2. Rat id-digriet ta’ din il-qorti diversament preseduta datat il-31 t’Awwissu, 2012, li permezz tieghu, tat id-direzzjonijiet taghha fir-rigward hemm riprodotti, (ara foll 1 u 44);

3.0. Rat ir-risposta tal-intimati sekwestrati Paul Caruana u *MAC Properties Limited* datata s-7 ta' Settembru, 2012, li permezz taghha rrispondew bil-mod segwenti, (ara foll 47):

3.1. Illi jaqblu mat-talbiet tas-socjeta` hawn rikorrenti;

3.2. Illi m'ghandhomx risposti ohra fir-rigward;

4. Rat l-ordni t'assenjazzjoni datat l-10 ta' Jannar, 2013, li permezz tieghu il-procedura odjerna giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara foll 66);

5. Rat id-digriet taghha kif issa preseduta datat is-27 ta' Marzu, 2013, li permezz tieghu tat id-direzzjoni taghha ghall-kontinwazzjoni tal-kawza, (ara foll 72, 80 u 82);

6.0. Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata datata l-5 ta' Gunju, 2013, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti:

6.1. Illi l-intimat Paul Caruana kien gia` talab it-thassir tal-mandat in dizamina permezz ta' rikors datat il-5 ta' Marzu, 2012, (ara foll 91);

6.2. Illi kif jirrizulta mill-ftehim tal-kera de quo datat it-13 t'Ottubru, 2010, l-intimat Paul Caruana deher fl-istess kuntratt fil-kwalita` tieghu personali u mhux in rapprezentanza tas-socjeta` hawn rikorrenti, (ara foll 8);

6.3. Illi skont l-istess ftehim il-pagamenti tal-kera *de quo* huma dovuti lill-istess intimat Paul Carauna;

6.4. Illi ghalhekk l-istess pagamenti huma suggetti ghall-effetti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju in dizamina;

6.5. Illi t-€800.00 indikat mis-socjeta` hawn rikorrenti ghall-garaxx, minn kirja kompelssiva ta' €2,000.00, mensili hi talba ezagerata intiza biss biex ixxejjen id-dritt tas-socjeta` hawn intimata *de quo* milli tikkawtela d-drittijiet taghha ghar-rifuzjoni ta' dak lilha dovut mill-intimat Paul Caruana;

6.6. Illi ghalhekk, it-talbiet tas-socjeta` hawn rikorrenti ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez;

7. Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Gunju, 2013, fejn wara talba appozita mhux opposta, appuntat perit tekniku biex tivvaluta l-valur lokatizju tal-garaxx in kwistjoni, (ara foll 110);

8. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli raprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-procedura odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 195), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 203, 204, 205 u 212);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` hawn intimata *Madliena Village Limited* datata l-10 ta' Gunju, 2016, (ara foll 199 u 206), u tal-intimati l-ohra Paul Caruana, u *MAC Properties Limited* datata s-6 ta' Jannar, 2017, (ara foll 213);

10. Semghet ix-xhieda prodotta;

11. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjoni guramentati pprezentati *in atti*;

12. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi l-procedura odjerna tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

13.1. Illi permezz ta' rikors datat it-30 t'Awwissu, 2012, is-socjeta` rikorrenti, *AWB Limited*, talbet lil din il-qorti biex tirrevoka parzjalment l-effetti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fuq indikat fl-okkju ta' din il-procedura, (ara foll 1);

13.2. Illi konsegwentement qed titlob li l-kirja rigwardanti l-garaxx indikata fil-kuntratt ta' kera datat it-13 t'Ottubru, 2010, (ara foll 8 u 186), li kien hemm mikri minn Paul Caruana lill-Ambaxxata *de quo* flimkien ma *"penthouse"* hemm indikati, tigi rilaxxata favur taghha;

13.3. Illi l-istess socjeta` hawn rikorrenti qed tallega li l-garaxx *de quo* hu proprjeta` taghha u ghalhekk qed tippretendi li l-kera fir-rigward tispetta lilha;

13.4. Illi jirrizulta mill-atti li l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1616/2011 kien intavolat mis-socjeta` hawn intimata *Madliena Village Limited* biex din tikkawtela l-pretensjonijiet taghha fil-konfront ta' Paul Caruana;

13.5. Illi filwaqt li s-socjeta` hawn rikorrenti ssosstni li l-garaxx in kwistjoni kien jappartjeni lilha fil-mument tal-kirja, s-socjeta` hawn intimata *Madliena Village Limited* issosstni li l-kirja saret minghajr il-kunsens taghha;

13.6. Illi s-socjeta` hawn intimata sekwestranti *Madliena Village Limited* segwiet il-mandat *de quo* minnha inoltrat b'kawza numru 1145/2011, f'liema kawza, qed titlob li l-kirjiet jinghataw lilha;

13.7. Illi in vista tal-istess l-Ambaxxata *de quo* bdiet tiddepozita l-kera in kwistjoni dovuta minnha lil Paul Caruana taht l-awtorita` tal-qorti;

13.8. Illi l-intimat sekwestrat Paul Caruana m'oggezzjonax ghat-talba tar-revoka parzjali tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju in kwistjoni, (ara foll 47);

13.9. Illi jigi sottolineat li kif jirrizulta mill-ftehim in dizamina datat it-13 t'Ottubru, 2010, (ara foll 8 u 186), il-kuntratt ta' kiri in kwistjoni sar bejn l-imsemmi Paul Caruana fil-kwalita` personali tieghu u l-Ambaxxata *de quo*;

13.10. Illi jirrizulta abbundantement assodat minn ezami tal-istess ftehim, li s-socjeta` hawn rikorrenti *AWB Limited* m'hi involuta bl-ebda mod fl-imsemmi ftehim ta' kera;

Ikkunsidrat:

14. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-artiklu 836(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

> “Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawza, jista’ jaghmel rikors lill-qorti li tkun qeghda tittratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f’parti minnu ...”;

Ikkunsidrat:

15. Illi l-procedura inizzjata mis-socjeta` hawn rikorrenti hi talba ghar-revoka parzjali ta’ mandat ta’ sekwestru kawtelatorju li jgib in-numru 1616/11 fl-ismijiet indikati fl-okkju tal-istess, (ara foll 1);

16. Illi pero`, kif jirrizulta mill-artiklu 836(1) tal-Kap 12 fuq parzjalment citat, talba simili ghal revoka ta’ mandat, anke parzjalment, tista ssir biss mis-sekwestrat;

17. Illi ghalhekk, *stante* li s-socjeta` hawn rikorrenti *AWB Limited* ma tirrizultax li kienet sekwestrata bir-rikors ta’ sekwestru kawtelatorju in kwistjoni, allura ghandu jkun pacifiku li ma setghetx tissottometti din it-talba ghar-revoka parzjali tal-mandat in dizamina;

18. Illi *di piu`*, l-istess socjeta` hawn rikorrenti *AWB Limited* lanqas ma tiffigura imkien fil-kuntratt ta’ kiri tat-13 t’Ottubru, 2010, (ara foll 8 u 186), li hu il-bazi tal-mandat ta’ sekwestru in dizamina;

19. Illi ghalhekk jigi sottolineat li s-socjeta` hawn rikorrenti m’ghandha l-ebda *locus standi* biex tipproponi r-rikors in dizamina;

20. Illi jigi wkoll konsegwentement sottolineat li r-rimedju moghti *ai termini* tal-artiklu 836(1) tal-Kap 12 fuq citat hu rimedju moghti biss lil dak l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontra tieghu;

21. Illi ghalhekk, gialadarba s-socjeta` rikorrenti mhix sekwestrata fir-rikors ta’ sekwestru kawtelatorju in dizamina, allura ma tistax tintavola r-rikors *de quo* biex titlob revoka parzjali kif ghamlet;

DECIDE:

22.0. Illi konsegwentement din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ma pprovatx il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

22.1. Tirrespingi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

22.2. Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI